

## Rassegna Stampa

**Milano Today > 9 novembre 2025**



**DOSSIER MERCATO IMMOBILIARE**

### Le case introvabili: terrazzi enormi e quiete. Cosa cerca oggi chi spende 9 milioni per un appartamento a Milano

Il mercato immobiliare del lusso sta esplodendo grazie agli stranieri che trasferiscono la residenza fiscale. Ma la domanda è sostenuta anche dagli italiani. Le case per ultra ricchi in centro sono pochissime e hanno caratteristiche precise: vi portiamo all'interno di uno di questi (incredibili) appartamenti. Tutte le ultime tendenze



**Elisa Cornegliani**

Giornalista

**D**ue terrazzi, grandi come monolocali. Sommati misurano circa 100 mq. Uno è al primo piano, l'altro al secondo. Si affacciano entrambi su spazi ampi, ricchi di verde. All'entrata, si notano subito luce e silenzio: due aspetti per cui - chi può - è disposto a spendere molti soldi. La casa che visitiamo è in Porta Venezia, ed è in vendita per circa due milioni e mezzo di euro. Appartiene quindi alla fascia più bassa della categoria lusso, che include appartamenti del valore tra uno e tre milioni. La fascia successiva comprende immobili valutati per oltre tre milioni, quella ancora dopo i sei.

#### Spazi, luce, silenzio

La casa non si trova in una delle vie più celebri del quartiere, anzi. L'ingresso è su una strada abbastanza defilata, dove si mescolano tessuti sociali diversi. Qualche numero civico indietro c'è la sede di un'associazione che distribuisce pasti e vestiti a persone in difficoltà economica. Aspettano in fila composta, in attesa di ricevere qualcosa. L'appartamento è in vendita da qualche settimana, e ha ricevuto circa una decina di visite. In totale sono circa 300 mq, suddivisi su due piani collegati da un ascensore. Non è ancora chiaro chi la comprerà, ma ci dicono che forse il prezzo dovrà abbassarsi un po'.

L'arredamento è molto elegante e raffinato, prevalentemente moderno, con qualche pezzo antico. Al momento dell'acquisto, però, il mobilio sparirà: "Questa fascia di prezzo in genere interessa agli italiani, che tendono a voler rifare la casa da zero", spiega Gabriele Torchiani, immobiliarista dell'agenzia Tirelli&Partners che ci accompagna nella visita. Gli acquirenti del lusso, spiega a *Milano Today Dossier*, sono interessati soprattutto agli spazi: li vogliono il più possibile ampi, luminosi e alti. "Difficilmente

cercheranno un primo piano, a meno che non si apra su un giardino. In questo caso però deve essere garantita la privacy”, spiega.

Oltre che dalla metratura, sono spesso colpiti dai terrazzi e dalla vista che questi offrono: “Di fatto è un po’ uno status symbol, soprattutto se dà la possibilità di guardare la città dall’alto e di ritagliarsi uno spazio silenzioso”, prosegue. Lo fanno entrambi i terrazzi dell’appartamento che visitiamo, in effetti: sembra impossibile che Porta Venezia, con il caos di corso Buenos Aires e dei Bastioni, sia poco distante. “Contano molto anche le condizioni dello stabile, e la via stessa. In via Vivaio e via Mozart, per esempio, ci sono alcuni dei palazzi più prestigiosi di Milano”, continua Torchiani. Al contrario, prosegue, l’arredamento in genere è di poco interesse: gli italiani come detto tendono a voler rifare tutto, mentre gli acquirenti stranieri sono meno propensi a personalizzare gli appartamenti.



La casa di lusso in Porta Venezia (Foto: Tirelli&Partners)

#### Poche case

“Negli ultimi due anni e mezzo il mercato è stato molto influenzato dal regime fiscale agevolato italiano, che ha attratto persone con grande disponibilità economica. Soprattutto dall’estero”, continua



Luxury Homes | Fair Service

Torchiani. Si riferisce alla flat tax prevista per chi trasferisce la propria residenza fiscale in Italia: il pagamento di una tassa unica a 200mila euro sui redditi maturati all'estero. A partire dal 2026 si alzerà a 300mila, con ulteriori modifiche: sembra tanto, ma per chi ha a disposizione grandi capitali è conveniente. "I prezzi si sono quindi alzati, nelle varie fasce del lusso", dice Torchiani. Quella più bassa (da uno a tre milioni, come detto) si rivolge soprattutto ad acquirenti italiani, mentre quelle più alte (oltre i tre e i sei) sono indirizzate quasi esclusivamente agli stranieri. Soprattutto nella sezione più alta del mercato le case rimaste sono poche: "Quelle già pronte, appetibili per chi proviene dall'estero e vuole un appartamento non da ristrutturare, saranno cinque o sei", spiega Torchiani.

### 23 milioni per tre case

Nell'Osservatorio sulle residenze esclusive, riferito al primo semestre del 2025, gli immobiliaristi di Tirelli&Partners hanno ricostruito la dinamica recente di questo mercato riservato a una cerchia di pochi acquirenti e pochi venditori. I prezzi richiesti confermano i rialzi, anche se più contenuti rispetto a prima. I top price (cioè il prezzo massimo al mq registrato da una singola unità) salgono soprattutto in Brera e Magenta, mentre scendono nel Quadrilatero della moda, in centro e a Venezia-Duse. La media si attesta sui 27.658 euro al mq. Sommate, le tre compravendite più costose dei primi sei mesi del 2025 valgono quasi 23 milioni. Sono un appartamento di 450 mq del valore di 9 milioni e mezzo, nel Quadrilatero, da ristrutturare; un attico di 380 mq a Magenta con terrazzo e doppio garage, valutato per oltre 7 milioni; e un altro attico in centro da sei milioni e mezzo (320 mq).

Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita a Milano (I semestre 2025)							
Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€) (al netto del valore dei posti auto)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze	
Quadrilatero	€ 9.500.000	450	€ 20.889	Da ristrutturare	Appartamento	Terazzo, garage	
Magenta	€ 7.100.000	380	€ 18.158	Ottimo	Attico	Terazzo, garage doppio	
Centro Storico	€ 6.350.000	320	€ 19.844	Nuovo	Attico	Terazzo	

I dati delle compravendite più costose nei primi sei mesi del 2025 (Tabella: Tirelli&Partners)

### Sette mesi

Dati i prezzi e la rilevanza degli investimenti, il tempo necessario per concludere una compravendita supera i sette mesi (7,6): molto di più rispetto alla media di 2,9 stabilita per le case meno costose. Cresce però anche lo sconto, spesso necessario per abbassare alcuni picchi: si supera di poco l'8%. “Tuttavia, i valori medi non scenderanno di tanto, perché i proprietari di Milano storicamente dispongono di stati patrimoniali solidi, e non sono costretti a vendere”, prosegue Torchiani.

### Da Regno Unito, Stati Uniti, Francia

Da tempo a trainare il mercato del lusso è il segmento più caro, dai sei milioni in su: poche transazioni, ma più dinamiche rispetto alle altre. Gli acquirenti provengono da altri paesi e trasferiscono in Italia la propria residenza fiscale. Spesso sono cittadini del Regno Unito, dove di recente è stato abolito il regime fiscale “*res non dom*”, cioè *resident non-domiciled*: dava la possibilità di risiedere fiscalmente nel Regno Unito e al contempo di mantenere il proprio domicilio d'origine o di elezione all'estero (con ampi benefici sulla tassazione). Altri acquirenti interessati provengono dalla Francia, spiega Torchiani, dove l'imposta sugli immobili è molto alta, oppure dagli Stati Uniti.



Luxury Homes | Fair Service

### Gli affitti

Anche la locazione ha il proprio ramo di lusso. Come per le vendite, ci sono tre fasce: media (40-90mila euro al mq per anno, spese escluse) intermedia (90-170mila) e alta (oltre 170mila euro). Nei primi sei mesi del 2025 si sono ridotte sia domanda sia offerta. Gli affitti nei due segmenti di mercato più cari sono alimentati soprattutto da stranieri ed expat, ma anche da quella che viene definita "domanda ponte": arriva da parte di chi non riesce ancora ad acquistare e quindi si rivolge temporaneamente alla locazione. I canoni di affitto continuano a crescere, anche se in modo lieve. I top rent - quindi il massimo al mq di una singola abitazione - hanno invece toccato picchi molto alti: 700 euro in città. Il record è stato di 1.100 euro, sempre al Quadrilatero.